

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehemalige TG-Halle" in Rohrbach - Aufstellungsbeschluss, Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 10.02.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	01.03.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	09.03.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	23.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der ehemaligen TG-Halle wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehemalige TG-Halle" gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gebilligt.

Sachverhalt

Für den Verkauf des Bereiches der ehemaligen TG-Halle und die Entwicklung zu einer Wohnbebauung wurde eine Konzeptvergabe durchgeführt. Den Zuschlag hat das Konzept des Interessenten Ehrhardt + Hellmann Bauunternehmung GmbH erhalten. Der Notarvertrag ist derzeit in Bearbeitung. Um das Konzept umsetzen zu können, ist das erforderliche Planungsrecht zu schaffen und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Vorhabenträger Ehrhardt + Hellmann Bauunternehmung GmbH, Bexbacher Straße 64, 66424 Homburg beantragt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.

Das Gebäude der TG-Halle angrenzend an den ehemaligen Sportplatz im St. Ingberter Stadtteil Rohrbach wird derzeit nicht mehr genutzt und soll abgerissen werden. Auf dem Grundstück sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils 8 Wohneinheiten vorgesehen. Zwei der vier Mehrfamilienhäuser sollen zur Schaffung von sozialem Wohnraum beitragen.

Die Erschließung der Fläche ist über die Sportplatzstraße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch

überwiegend Wohnnutzung geprägt ist.

Der seitens des Büros Kernplan vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehem. TG-Halle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Zulässig sind maximal II Vollgeschoss plus Staffelgeschoss, wobei das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschoss nicht anzurechnen ist. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zu Dachbegrünung und erneuerbaren Energien getroffen.

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben allerdings nicht realisierbar. Zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Da es sich um eine Nachverdichtung bzw. Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt, werden die Voraussetzungen der Innenentwicklung und somit des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfsstandes wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der HH.Stelle 5.1.10.01.553500 bereit. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, ggf. erforderliche Gutachten und die spätere Realisierung und Erschließung werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Anlage/n

1	Lageplan-Geltungsbereich
2	Planzeichnung BP Ro 29.01

3	Begründung BP Ro 29.01